

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Angela Alborino**Delegato alla vendita Avv. ANTONIO CASULLI*ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. Antonio Casulli, con studio in Potenza alla via Pienza n. 60, delegato dal G.E. con ordinanza del 12 febbraio 2025 alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e ss. ordinanza del 12-09-2019, nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 1/2007

AVVISA

che il giorno **27 giugno 2025 alle ore 18:00**, in Potenza alla via Pienza n. 60, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, dei seguenti beni immobili costituenti i lotti di seguito descritti come individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata agli atti del fascicolo della esecuzione immobiliare ed alla quale si fa espresso rinvio con particolare riferimento alle prescrizioni urbanistiche in esse contenute ed alle difformità dell'immobile.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Piena proprietà quota 1/1 in Rionero in Vulture alla Frazione Monticchio Bagni, in Via delle Fonti ai nn. 21 e 23 di:

- a) **appartamento** per civile abitazione sita al piano terra e primo;
- b) **locale deposito** sito al piano terra, parzialmente interrato;
- c) **piccolo vano deposito** sito al piano terra, parzialmente interrato;
- d) **vano appoggio** con antistante **lastrico solare** siti al piano sottotetto, aventi accesso dal sottostante terrazzo dell'appartamento di cui al punto a);
- e) **corte ad uso esclusivo** di circa mq. 700,00, in parte pavimentata; il tutto censito nel C.F. del Comune di **Rionero in Vulture (PZ)**,

- **Foglio 2 particella 237** - categoria A/2, classe 3, vani 8,0.

PREZZO BASE: € 100.000,00

OFFERTA MINIMA: € 75.000,00 (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)

RILANCIO MINIMO: € 1.500,00 (IN CASO DI GARA)

OLTRE IMPOSTE DIRETTE E INDIRETTE E ONERI DI LEGGE

STATO DELL'IMMOBILE - OCCUPATO

LOTTO DUE

Piena proprietà quota 1/1 in Rionero in Vulture alla Frazione Monticchio Bagni, sulla SP ex SS 167 snc di: - Locali rimessa deposito censiti nel C.F. del Comune di **Rionero in Vulture (PZ)**, al **Foglio 2, part. 261, sub 1**, categoria C/2, classe 1, Consistenza mq. 136, Rendita €. 154,52 – Sup. catastale mq. 150;

- Appartamento nel C.F. del Comune di **Rionero in Vulture (PZ)**, al **Foglio 2, part. 261, sub 2**, categoria A/2, classe 2, vani 6,0, Rendita €. 356,36 – Sup. catastale escluse aree esterne mq. 149, totale mq. 161;
- Locale di sgombero nel C.F. del Comune di **Rionero in Vulture (PZ)**, al **Foglio 2, part. 261, sub 3**, categoria F/3, in corso di costruzione
- Area pertinenziale, annessa all'edificio, terreno nel C.T. del Comune di **Rionero in Vulture (PZ)** al **Foglio 2, part. 260**, qualità Bosco Alto, classe 1, sup. mq. 1123

Il descritto stato dei luoghi **non è esattamente corrispondente** a quanto riportato nella planimetria catastale
PREZZO BASE: € 145.000,00

OFFERTA MINIMA: € 108.750,00 (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00 (IN CASO DI GARA)

OLTRE IMPOSTE DIRETTE E INDIRECTE E ONERI DI LEGGE

STATO DELL'IMMOBILE - OCCUPATO

DATI URBANISTICI Si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto Geom. Antonino LORUSSO segnatamente in merito alle irregolarità urbanistiche dell'immobile che rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Condizioni e Modalità di Partecipazione

La vendita avverrà **senza incanto** ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. cpc, previa presentazione di offerta di acquisto in busta chiusa (senza alcuna annotazione) da parte degli interessati, l'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Per partecipare alla vendita senza incanto, che si terrà il giorno **27 giugno 2025 alle ore 18:00**, ogni interessato, escluso il debitore, dovrà depositare, previo appuntamento, presso il domicilio del professionista delegato, avv. Antonio Casulli, con studio in Potenza alla via Pienza n. 60, **entro e non oltre le ore 17.00 del giorno precedente la data della vendita**, una busta chiusa contenente l'offerta di acquisto in bollo.

Sulla busta chiusa e idoneamente sigillata, al momento del deposito, a cura del professionista delegato (o da un suo delegato), saranno annotati, il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta, (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte e l'ora del deposito.

1) L'offerta in bollo dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- a) Le generalità dell'offerente e precisamente:
- se persona fisica nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, e/o partita IVA, domicilio e residenza, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi e dei dati anagrafici del coniuge, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.), recapito telefonico;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, il provvedimento del G.T. dovrà essere inserito nella busta;
 - se l'offerente è una società o ente, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi, (denominazione - sede) inclusa la partita iva e il codice fiscale, recapito telefonico, nonché nome, cognome, data e luogo di nascita del legale rappresentante, e dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità (non è sufficiente la mera visura camerale), dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- in caso di offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi dall'incanto, indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata (non è sufficiente il mero mandato), secondo le disposizioni di cui all'art. 579 c.p.c..
 - in caso di più offerenti, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare (in mancanza si intenderà per quote uguali), e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. In tal caso, detti soggetti si renderanno aggiudicatari pro-quota di tutti i beni costituenti il lotto, di talchè l'assegnazione in loro favore avverrà secondo un criterio di uguaglianza delle quote, ferma ed impregiudicata la facoltà di fornire, in sede di offerta, una ripartizione non paritaria delle quote.
- b) Il numero di R.G.E della procedura;
- c) I dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- d) L'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta);
- e) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale;
- f) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

2) **All'offerta dovrà essere allegata:**

- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento valido di identità e del codice fiscale, nonché, se coniugato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza;
- se l'offerente agisce quale rappresentante legale di società o ente, oltre all'indicazione della ragione o denominazione sociale, copia del documento d'identità dell'offerente e documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, nonché certificato camerale;
- la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza, in mancanza le comunicazioni e le notificazioni potranno essere effettuate in Cancelleria;
- **un assegno circolare non trasferibile per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, intestato all'ordine di "avv. Antonio Casulli professionista delegato proc. Ese. r.g.e. n. 1/2007"**

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita presso lo studio del professionista delegato. La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. L'offerta di acquisto è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti nell'ora e nel giorno fissato per la vendita in Potenza alla via Pienza n. 60, presso il domicilio del professionista delegato.

Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta ed ai successivi adempimenti a norma dell'art. 572 e seguenti c.p.c..

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base-base d'asta innanzi indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta (nei limiti di $\frac{1}{4}$) e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c..

Nel caso di più offerte valide, si procederà contestualmente alla gara sulle base dell'offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Nel caso di più offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo indicato nel presente avviso.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. L'aggiudicazione diviene definitiva il giorno stesso della deliberazione sulle offerte e non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120 giorni, senza alcuna sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta; inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese e gli oneri tributari a suo carico, oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali, (la cui entità provvisoriamente si determina nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato); l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, vincolato al G.E., i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato

All'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate con le conseguenze di legge di cui all'art. 587 c.p.c. che si intende qui per richiamato per tutte le conseguenze di legge.

CONDIZIONI DI VENDITA

Tutte le attività che dovranno essere compiute a norma dell'art. 571 c.p.c., in cancelleria o innanzi al G.E., saranno effettuate presso il domicilio del professionista delegato, in Potenza alla via Pienza n. 60, ove sarà possibile prendere visione della C.T.U., dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto tecnico d'ufficio, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative. La vendita è effettuata a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure non potranno da luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). Eventuali obblazioni e diritti di segreteria saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Eventuali richieste di agevolazioni fiscali ("prima casa" o "prezzo valore" etc..) dovranno essere indirizzate al Giudice dell'Esecuzione e depositate al professionista delegato presso il suo studio, con dichiarazione sottoscritta in originale dall'aggiudicatario, a cui andrà allegata una copia di un valido documento di identità, prima del

deposito della bozza del decreto di trasferimento al Giudice dell'Esecuzione da parte del professionista delegato e quindi al più tardi al momento del deposito del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

Nei casi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, il Delegato rende edotti i potenziali offerenti che dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, l'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del trasferimento, formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile e che nel caso in cui l'acquirente del bene presenti la suddetta istanza, il custode giudiziario provvederà nei termini di legge (non prima di sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza) all'attuazione suddetta; l'istanza non potrà essere presentata dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento in quanto l'aggiudicatario, ottenuto il trasferimento del diritto messo in vendita, avrà perso la legittimazione a formularla.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- inserzione, unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione del CTU, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.astegiudiziarie.it, (unico sito autorizzato) casa.it e idealista.it.
- n. 100 missive ad uso pubblicità commerciale ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, che seppur agli atti, potranno essere consultati presso lo studio del delegato, in Potenza alla via Pienza n. 60, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì previo appuntamento al n. 0971-443408/3356647447, oppure presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza – Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – via Nazario Sauro (piano quarto). Tutte le attività delegate si svolgeranno presso il domicilio del delegato in Potenza alla via Pienza n. 60.

La visita dell'immobile potrà essere prenotata mediante l'apposita funzione di prenotazione per la richiesta di visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche. Custode avv. Antonio Casulli cell. 3356647447

Potenza 29-04-2025

Il delegato

Avv. Antonio Casulli